



Välkommen till årsredovisningen för Brf Långskeppet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÅNGSKEPPET 1	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2026. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2026.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 144 bostadsrätter om totalt 5 640 kvm och 1 lokal om 1 375 kvm.

Byggnadernas totalyta är 7 015 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alex Sanderling-Jernberg	Ordförande
Alexander Redl	Styrelseledamot
Catarina Sjödén	Styrelseledamot
Jan Olofsson	Styrelseledamot
Wai Hang Shek	Styrelseledamot
Alexander Andersson	Suppleant
Natalie Hansson	Suppleant

Valberedning

Maria Kalf

Anders Strömstedt

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen och av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Marie Lundin Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2004-2007 ● Fastigheterna renoverades och byggdes på med 2 våningar
- 2015 ● Uppfräschning av fasaderna
- 2016 ● Nya stenplattor utomhus samt cykelställ
Rensning ventilationskanaler samt godkänd OVK
- 2017 ● Byte av utrustning i tvättstugorna
Stampolning av alla lägenheter
- 2017-2020 ● Uppdatering av utomhusmiljön
- 2019 ● Nya fastighetsboxar
- 2020 ● Byte till LED-belysning i våra gemensamma utrymmen samt utomhus
- 2022 ● Rensning ventilationskanaler samt OVK - Enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Banklån Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 176 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 175 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 412 169	8 903 817	8 180 265	7 800 455
Resultat efter fin. poster	-2 248 327	-2 175 395	-1 763 668	313 608
Soliditet (%)	54	54	54	54
Yttre fond	1 637 940	1 961 447	1 888 760	1 510 010
Taxeringsvärde	144 000 000	144 000 000	144 000 000	144 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 040	980	877	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,4	62,1	60,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 743	12 982	13 169	13 488
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 245	12 982	13 169	13 488
Sparande / kvm totalyta, kr	282	49	104	418
Elkostnad / kvm totalyta, kr	172	293	177	223
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	62	53	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	355	231	258
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	4,39	3,79	-
Räntekänslighet (%)	12,25	13,24	15,01	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för året beror främst på ökade avskrivningar av byggnaden i samband med övergången till K3-regelverket, samt kostnader för genomfört underhåll såsom stamspolning, rengöring och övriga underhållsåtgärder.

Det negativa resultatet påverkar föreningens fria egna kapital men avskrivningar påverkar inte likviditeten. Av kassaflödesanalysen framgår att kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt och uppgick till 908 188 kr. Likvida medel ökade från 884 970 kr vid årets början till 1 793 158 kr vid årets slut. Av flerårsöversikten framgår att föreningens sparande uppgår till 282 kr per kvm totalyta för 2025, vilket är en förbättring jämfört med föregående år.

Mot denna bakgrund bedömer styrelsen att det negativa resultatet inte har försämrat föreningens möjligheter att finansiera kommande underhåll och investeringar i väsentlig omfattning, men att fortsatt uppföljning av likviditet, sparande och kostnadsutveckling är viktig.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	89 754 825	-	-	89 754 825
Fond, yttre underhåll	1 961 447	-470 507	147 000	1 637 940
Balanserat resultat	-1 562 972	-1 704 888	-147 000	-3 414 860
Årets resultat	-2 175 395	2 175 395	-2 248 327	-2 248 327
Eget kapital	87 977 905	0	-2 248 327	85 729 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 267 860
Årets resultat	-2 248 327
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
Totalt	-5 663 187

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	397 307
Balanseras i ny räkning	-5 265 880

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 412 169	8 903 817
Övriga rörelseintäkter	3	-4 603	0
Summa rörelseintäkter		9 407 566	8 903 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 028 988	-5 234 368
Övriga externa kostnader	9	-477 325	-469 188
Personalkostnader	10	-180 888	-162 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 830 604	-1 982 327
Summa rörelsekostnader		-9 517 805	-7 848 048
RÖRELSERESULTAT		-110 239	1 055 769
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 647	9 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 143 735	-3 240 604
Summa finansiella poster		-2 138 088	-3 231 165
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 248 327	-2 175 395
ÅRETS RESULTAT		-2 248 327	-2 175 395

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	157 738 840	161 569 444
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		157 738 840	161 569 444
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 738 840	161 569 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 407	813 029
Övriga fordringar	14	1 829 739	921 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	446 002	324 310
Summa kortfristiga fordringar		2 334 148	2 059 184
Kassa och bank			
Kassa och bank		710	2 470
Summa kassa och bank		710	2 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 334 858	2 061 654
SUMMA TILLGÅNGAR		160 073 698	163 631 098

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 754 825	89 754 825
Fond för yttre underhåll		1 637 940	1 961 447
Summa bundet eget kapital		91 392 765	91 716 272
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 414 860	-1 562 972
Årets resultat		-2 248 327	-2 175 395
Summa ansamlad förlust		-5 663 187	-3 738 367
SUMMA EGET KAPITAL		85 729 578	87 977 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	50 520 000	21 350 000
Övriga långfristiga skulder		1 000	1 000
Summa långfristiga skulder		50 521 000	21 351 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 350 000	51 871 000
Leverantörsskulder		328 411	421 885
Skatteskulder		17 542	22 390
Övriga kortfristiga skulder		17 850	13 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 109 318	1 973 171
Summa kortfristiga skulder		23 823 121	54 302 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 073 698	163 631 098

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-110 239	1 055 769
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 830 604	1 982 327
	3 720 365	3 038 097
Erhållen ränta	5 647	9 439
Erlagd ränta	-2 099 578	-3 034 815
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 626 434	12 721
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	634 984	-1 102 395
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 230	414 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 259 188	-674 907
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 351 000	-1 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 351 000	-1 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	908 188	-1 724 907
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	884 970	2 609 877
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 793 158	884 970

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Långskeppet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,34 %
Yttertak	4,34 %
Fasader	3,47 %
Balkonger	2,89 %
Fönster	3,47 %
Stamledningar VA	2,55 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Styr & övervakning	3,47 %
Ventilation	5,79 %
El	2,48 %
Hissar	4,34 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 410 608	5 053 128
Hysesintäkter lokaler	2 968 112	2 922 108
Hysesintäkter garage	371 525	382 579
Hysesintäkter p-plats	47 541	31 480
Hysesintäkter förråd	12 672	12 672
Bredband	455 904	475 200
Elintäkter laddstolpe	0	-813
Dröjsmålsränta	7 230	0
Pantsättningsavgift	14 685	8 595
Överlåtelseavgift	22 013	17 076
Administrativ avgift	1 666	980
Andrahandsuthyrning	100 211	812
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	9 412 169	8 903 817

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-4 603	0
Summa	-4 603	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	113 073	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 342	3 639
Fastighetsskötsel gård enl avtal	31 025	36 049
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	20 494	0
Städning enligt avtal	112 500	112 500
Besiktningar	0	12 411
Hissbesiktning	6 661	6 449
Brandskydd	30 227	0
Myndighetstillsyn	7 250	5 525
Gårdkostnader	11 229	1 530
Gemensamma utrymmen	198	400 360
Sophantering	8 219	0
Garage/parkering	501 518	0
Snöröjning/sandning	14 882	0
Serviceavtal	51 613	148 627
Serviceavtal, hissar	48 327	0
Mattvätt/Hyrmattor	21 497	21 256
Fordon	0	719
Förbrukningsmaterial	10 519	1 205
Summa	998 574	750 270

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	28 201	16 050
Bostadsrättslägenheter	0	8 063
Hyseslokaler	0	1 938
Tvättstuga	17 942	14 254
Dörrar och lås/porttele	26 719	64 173
VVS	79 376	34 193
Värmeanläggning/undercentral	57 972	182 401
Ventilation	43 172	4 689
Elinstallationer	16 584	34 460
Hissar	54 536	146 575
Balkonger/altaner	2 324	0
Mark/gård/utemiljö	1 688	0
Vattenskada	6 504	79 071
Summa	335 018	585 867

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	251 757
VVS	126 975	0
Värmeanläggning	0	218 750
Hiss	47 213	0
Fasader	223 119	0
Summa	397 307	470 507

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 207 035	1 651 579
Vatten	357 715	348 064
Sophämtning/renhållning	266 340	265 581
Summa	1 831 090	2 265 224

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	141 203	0
Tomträttsavgäld	398 250	531 000
Kabel-TV	260 733	223 215
Bredband	220 354	173 565
Samfällighetsavgifter	198 204	0
Fastighetsskatt	248 256	234 720
Summa	1 467 000	1 162 500

Tomträttsavgäld periodiseras fr.o.m räkenskapsåret 2025.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	15 984	10 930
Juridiska åtgärder	29 593	16 344
Inkassokostnader	5 825	3 391
Övriga förluster	2 125	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 700	36 250
Styrelseomkostnader	8 558	477
Fritids och trivselkostnader	0	893
Föreningskostnader	47 586	39 810
Förvaltningsarvode enl avtal	229 241	219 432
Överlåtelsekostnad	28 812	24 072
Pantsättningskostnad	22 050	13 760
Administration	8 668	21 172
Konsultkostnader	31 544	82 658
Bostadsrätterna Sverige	9 640	0
Summa	477 325	469 188

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	137 646	134 000
Övriga arvoden	6 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	37 242	23 164
Summa	180 888	162 164

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 143 735	3 240 162
Dröjsmålsränta	0	442
Summa	2 143 735	3 240 604

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 163 460	186 163 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	186 163 460	186 163 460
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 594 016	-22 620 688
Årets avskrivning	-3 830 604	-1 973 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 424 620	-24 594 016
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 738 840	161 569 444
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	39 000 000
Summa	144 000 000	144 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	577 749	577 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	577 749	577 749
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-577 749	-568 750
Årets avskrivning	0	-8 999
Utgående ackumulerad avskrivning	-577 749	-577 749
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 291	39 345
Transaktionskonto	930 087	307 724
Borgo räntekonto	862 361	574 776
Summa	1 829 739	921 845

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	50 868	48 547
Förutbet försäkr premier	146 851	141 203
Förutbet kabel-TV	61 779	75 468
Förutbet tomträttsavgäld	132 750	0
Förutbet bredband	53 754	59 092
Summa	446 002	324 310

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	Lånet löst	0,00 %		30 520 000
Nordea	Lånet löst	0,00 %		21 351 000
Nordea	2026-10-21	2,60 %	21 350 000	21 350 000
Nordea	2027-11-29	2,85 %	30 520 000	
Nordea	2029-10-29	2,83 %	20 000 000	
Summa			71 870 000	73 221 000
Varav kortfristig del			21 350 000	51 871 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 870 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	217 122	42 501
Uppl kostn el	163 577	169 762
Uppl kostn räntor	273 510	229 353
Uppl kostn vatten	59 756	51 217
Uppl kostnad Sophämtning	44 390	39 213
Uppl kostnad arvoden	123 292	123 292
Beräknade uppl. sociala avgifter	38 738	38 738
Förutbet hyror/avgifter	1 188 933	1 279 095
Summa	2 109 318	1 973 171

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	129 000 000	129 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alex Sanderling-Jernberg
Ordförande

Alexander Redl
Styrelseledamot

Catarina Sjödén
Styrelseledamot

Jan Olofsson
Styrelseledamot

Wai Hang Shek
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 10:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 11:16

DOCUMENT ID:

BkVy4yL0-g

ENVELOPE ID:

rJEkNyICWg-BkVy4yL0-g

DOCUMENT NAME:

Brf Långskeppet, 769614-1279 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4806d2dd95b26204f8c64c47d427e1edcc2290d7dce958
ed3734d4b68891c477e8647ff9d8914766e077fc52b160
2542dc1cca213aa44f2ec22d7b1141b7d46b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEX C L SANDERING-JE RNBERG alex.jernberg@bahnhof.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:18 04.05.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.2.90
2. WAI HANG SHEK shekwaihang@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:26 04.05.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.157.247
3. JAN GUNNAR ANDREAS OLOFSSON janneo@janneo.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:18 04.05.2026 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.134.59
4. CATARINA SJÖDÉN catarina.sjoden@yahoo.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:49 07.05.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.242.56
5. Göran Alexander Redl redl@live.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 08:43 04.05.2026 20:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.131.157
6. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:08 12.05.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.203

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Långskeppet, org.nr 769614-1279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Långskeppet för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Långskeppet för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 10:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 11:16

DOCUMENT ID:

SygNJ4kLCbg

ENVELOPE ID:

HyeE1EyURbe-SygNJ4kLCbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse .pdf

2 pages

SHA-512:

70900a2a076a3d8729b8860cd1d541a979aadb2ac4a5e5d9d604a17b5e356437baed45bdecfc0970e25df79d0dc12a8716868333a5bf1ba88c68c88347da7267

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUNDIN	Signed	12.05.2026 10:08	eID	Swedish BankID
marie.lundin@se.ey.com	Authenticated	12.05.2026 10:07	Low	IP: 213.115.250.203

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed